

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018 (Valores expressos em Reais)

NOTA 01 – CONTEXTO OPERACIONAL

A Riacho Verde Empreendimentos S.A. (“Sociedade”) tem como objetivo social a compra e venda de imóveis, a gestão e administração da propriedade imobiliária, o aluguel de imóveis próprios e a participação em qualquer outra sociedade, qualquer que seja a forma jurídica ou o seu objeto.

NOTA 02 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de Preparação

2.1.1 Declaração de Conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na Lei Nº 6.404/76, com as alterações posteriores, e em conformidade com a NBC TG 1000(R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, aprovada pela Resolução Nº 1.255/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

2.1.2. Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.1.3. Moeda Funcional e Moeda de Apresentação

Estas demonstrações contábeis são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Sociedade.

2.1.4. Aprovação das Demonstrações Contábeis

A administração da Sociedade autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 em 15 de maio de 2020.

2.1.5. Uso de Estimativas, Premissas e Julgamentos Contábeis

Na preparação das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas, premissas e julgamentos para a contabilização de certos ativos, passivos e resultados. Para isso, a Administração da Sociedade utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações contábeis, bem como a experiência de eventos do passado e considerando ainda pressupostos de eventos futuros. O resultado das transações e informações quando da efetiva realização podem divergir das suas estimativas.

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

2.2. Principais Práticas Contábeis

Entre as principais práticas e procedimentos adotados na elaboração das demonstrações contábeis destacam-se:

a) Apuração do Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência.

b) Caixa e Equivalentes de Caixa

Refere-se a caixa, bancos e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Instrumentos Financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados, sendo eles, quando aplicável, classificados nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros não derivativos

A Sociedade reconhece o caixa e equivalente de caixa inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Sociedade se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento. A Sociedade deixa de reconhecer um ativo quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa de ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro por meio de uma transação na qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pela Sociedade nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou passivo individual.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Sociedade tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

A Sociedade classifica os ativos financeiros não derivativos como caixa e equivalentes de caixa e contas a receber de clientes.

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

- Passivos financeiros não derivativos

Todos os passivos financeiros (incluindo passivos designados pelo valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Sociedade se torna uma parte das disposições contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Sociedade tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente.

Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transações atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos. A Sociedade classifica os passivos financeiros não derivativos como empréstimos e financiamentos, fornecedores, e mútuos entre partes relacionadas.

- d) Imobilizado

É demonstrado ao custo de aquisição ou construção deduzido da depreciação acumulada e perdas ao valor recuperável (impairment), quando aplicável. A depreciação, exceto para os terrenos, que não são depreciados, é apropriada em contrapartida do resultado do exercício - despesas gerais e administrativas e, é calculada, com base em taxas estimadas pela administração, pelo método linear.

- e) Lucro por ação

O lucro por ação é calculado com base no número de ações em circulação na data do balanço patrimonial.

- f) Outros Ativos e Passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis no prazo de um ano são demonstrados como circulantes. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

g) Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda da pessoa jurídica (IRPJ) e a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) são calculados pelo regime do lucro presumido, apurados a cada 3 meses. Para o IRPJ é aplicada a alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a receita tributável excedente de R\$ 60 mil, sobre uma base de presunção de 8% das receitas tributáveis. Para a CSLL a alíquota aplicada é de 9%, sobre uma base de presunção de 12% das receitas tributáveis.

NOTA 03 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31.12.2019	31.12.2018
Caixa	1.100	612
Bancos conta corrente	619.665	26.981
Aplicações financeiras	5.804.024	284.425
	<u>6.424.789</u>	<u>312.018</u>

As aplicações financeiras são equivalentes de caixa por apresentarem liquidez em curtíssimo prazo e estarem sujeitas a conversão imediata em dinheiro por valores conhecidos e, também, de riscos reduzidos de alteração de valor, em virtude de flutuações nas taxas de juros, por estarem próximas da data de vencimento.

NOTA 04 – CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	31.12.2019	31.12.2018
Duplicatas a receber (a)	700.000	-
Outras contas a receber	-	65.287
	<u>700.000</u>	<u>65.287</u>
No ativo circulante	600.000	65.287
No ativo não circulante	100.000	-
	<u>700.000</u>	<u>65.287</u>

(a) Corresponde a venda do imóvel situado à Rua Leão Coroado, Nº 35 – Aguas Belas, realizada em 31.05.2019. O referido bem foi vendido pelo valor de R\$ 1.850.000. Vide Nota Explicativa Nº 11.

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

NOTA 05 – SOCIEDADES RELACIONADAS

Referem-se aos empréstimos e adiantamentos em contas correntes, sem incidência de encargos financeiros, às empresas ligadas. Os créditos a receber e as obrigações a pagar com sociedades relacionadas não estão sendo objeto de atualização monetária.

	31.12.2019	31.12.2018
Ativo não circulante		
Condomínio Riacho Verde	-	30.880
	-	30.880
Passivo não circulante		
Fiabesa Guararapes S.A.	1.630.267	1.810.267
Ipanema Empreendimentos S.A.	-	66.600
	1.630.267	1.876.867

NOTA 06 – IMOBILIZADO

			31.12.2019		31.12.2018
	%	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Terreno		6.922.409	-	6.922.409	6.922.409
Edificações	1,15	31.859.502	(3.358.045)	28.501.457	28.844.872
Máquinas e equipamentos	5,23	200.300	(49.681)	150.619	161.095
Instalações	5,12	663.107	(150.890)	512.217	543.702
Móveis e utensílios	8,70	115.559	(44.679)	70.880	80.934
Veículos	20,00	8.319	(3.850)	4.469	6.133
Equipamentos de informática	19,40	20.314	(17.560)	2.754	6.695
Equipamentos de comunicação	5,55	9.462	(2.782)	6.680	7.204
Instrumentos ferramentais	0,80	7.553	(1.097)	6.456	6.516
Obras em andamento	(a)	5.856.824	-	5.856.824	2.500.388
		45.663.349	(3.628.584)	42.034.765	39.079.948

(a) As immobilizações em andamento referem-se a construções, edificações e reformas dos galpões, não concluídas.

A movimentação do imobilizado está demonstrada a seguir:

	2019	2018
SalDOS iniciais em 01 de janeiro	39.079.948	37.021.275
Adições	5.697.847	2.500.840
Baixas (a)	(2.321.615)	-
Depreciação	(421.415)	(442.166)
SalDOS finais em 31 de dezembro	42.034.765	39.079.948

(a) Refere-se a baixa referente a venda do imóvel situado à Rua Leão Coroad, Nº 35 – Aguas Belas, realizada em 31/05.2019. Vide Nota Explicativa Nº 12.

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

NOTA 07 – FORNECEDORES

		31.12.2019	31.12.2018
Diversos	(a)	529.598	156.333
		<u>529.598</u>	<u>156.333</u>

Refere-se, principalmente, aos fornecedores de materiais de construção, sendo a Apolo Tubos e Equipamentos S.A. e Comercial Elétrica Ltda. os mais representativos (28% e 26%, respectivamente). A Sociedade adquire os materiais para manutenção dos imóveis dos quais tem gestão.

NOTA 08 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Modalidade	31.12.2019	31.12.2018
Banco BNB S.A	Investimento	5.070.990	-
Bradesco S.A	Investimento	972.775	1.186.359
		<u>6.043.765</u>	<u>1.186.359</u>
Circulante		397.540	367.524
Não Circulante		5.646.225	818.835
		<u>6.043.765</u>	<u>1.186.359</u>

As garantias dos empréstimos e financiamentos são: alienação fiduciária dos bens financiados e hipoteca de ativos imobilizados de propriedade da Riacho Verde Empreendimentos S.A..

Os empréstimos estão onerados com juros de 9% ao ano e atualização pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, respectivamente, e têm previsão de término em até 2031.

Cronograma de pagamento das parcelas de longo prazo: O saldo dos empréstimos e financiamentos de longo prazo possui a seguinte composição por ano de vencimento:

Anos	31.12.2019	31.12.2018
2020	-	397.541
2021	597.472	136.472
2022	597.472	136.472
2023 a 2031	4.451.281	148.350
	<u>5.646.225</u>	<u>818.835</u>

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

A movimentação anual dos empréstimos e financiamentos está demonstrada conforme segue:

	2019	2018
Saldos iniciais em 01 de janeiro de	1.186.359	-
Empréstimos recebidos	5.070.990	2.473.659
Amortizações do principal	(187.742)	(1.260.622)
Pagamento de juros	(25.842)	(26.678)
Saldos finais em 31 de dezembro de	6.043.765	1.186.359

NOTA 09 – IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	2019	2018
Receita operacional	6.132.429	3.648.659
Lucro presumido - 8% (IRPJ)	490.594	291.893
Receita financeira	155.554	17.085
Base de cálculo	646.148	308.978
Alíquota vigente (%)	25%	25%
	161.537	77.245
Efeito do limite do adicional de IRPJ	(24.000)	(24.000)
IRPJ no exercício (I)	137.537	53.245
Lucro presumido - 12% (CSLL)	735.892	437.839
Receita financeira	155.554	17.085
Base de cálculo	891.446	454.924
Alíquota vigente (%)	9%	9%
CSLL no exercício (II)	80.230	40.943
IRPJ e CSLL no exercício (I) + (II)	217.767	94.188

NOTA 10 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado, em 31 de dezembro de 2019, de R\$ 38.034.915 (2018: R\$ 35.253.915), está representado por 41.790.603 (2018: 38.757.834) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Aumento do capital social no exercício social de 2019 - Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20 de setembro de 2019

Foi aprovado o aumento do capital social da sociedade, mediante emissão de 3.032.769 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, com direito a voto, ao preço de emissão de R\$ 0,9169838, cada uma das ações, no valor total de R\$ 2.781.000,00 para serem subscritas e integralizadas à vista da seguinte forma: a) R\$ 2.520.000,00 com créditos perante a sociedade e; b) R\$ 261.000,00 mediante o aproveitamento de reserva de lucros, distribuindo de forma proporcional a participação de cada acionista no capital da sociedade.

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

A composição do capital social está distribuída entre os acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Número de ações	
	31.12.2019	31.12.2018
Arthur de Azevedo Maranhão	13.930.201	12.919.278
Gerson de Albuquerque Maranhão	13.930.201	12.919.278
Tarcicia de Azevedo Maranhão	13.930.201	12.919.278
	<u>41.790.603</u>	<u>38.757.834</u>

b) Reserva de lucros

Do lucro de cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda e contribuição social e outros que forem determinados e/ou autorizados por lei. O saldo remanescente, que constituirá no lucro líquido do exercício, dar-se-á a destinação de acordo com a ordem:

- (i) 5% serão aplicados na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social e que poderá ser dispensada nos demais casos expressos em lei;
- (ii) 25%, no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório aos acionistas em geral;
- (iii) o saldo restante terá destinação prevista em Assembleia Geral.

c) Ajustes de exercícios anteriores

Os ajustes de exercícios anteriores são decorrentes de erro imputável a exercício anterior, o quais foram identificados no decorrer do exercício de 2019.

	2019	2018
Sociedades relacionadas	(300.000)	-
Forcedores	(48.637)	(25.047)
Outras contas a pagar	(1)	-
Contas a receber de clientes	65.287	-
Juros a pagar sobre empréstimos	1.574	-
Obrigações fiscais	-	(18.924)
Adiantamentos concedidos	-	(9.920)
Despesas antecipadas	-	(13.919)
Depósitos judiciais	-	(6.152)
	<u>(281.777)</u>	<u>(73.962)</u>

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

NOTA 11 – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	2019	2018
Receita de locação	4.091.608	3.630.752
Receita de venda (a)	1.850.000	-
(-) Deduções (Pis e Cofins)	(216.234)	(132.633)
Receita operacional líquida	5.725.374	3.498.119

(a) Corresponde a venda do imóvel situado à Rua Leão Coroado, Nº 35 – Aguas Belas, realizada em 31.05.2019. Vide Nota Explicativa Nº 04.

Em 31 de dezembro de 2019, a Sociedade mantinha 19 contratos de aluguel, cujos prazos dos contratos variam entre 2 e 10 anos, sendo eles:

Locatário	Data do Contrato	Prazo da locação	Valor contratual mensal (R\$)
Paulo Maranhão	01/01/2019	02 anos	4.160
Paulo Maranhão	01/01/2019	02 anos	3.565
Interne	16/11/2018	04 anos	11.010
Copergás	15/08/2020	03 anos	23.996
Thebe Bombras	01/04/2014	10 anos	22.584
Alltech	15/01/2019	03 anos	19.761
Pacifico Log	31/05/2017	03 anos	16.938
Lotran	05/05/2019	03 anos	18.333
Lotran	05/05/2019	03 anos	18.333
Bradacc	01/08/2019	02 anos	18.350
Pacer	05/06/2018	03 anos	19.055
Bronzeado	05/07/2016	05 anos	18.350
Eurobrasil	31/03/2017	03 anos	18.350
LDA	15/09/2015	05 anos	18.350
LDA	15/09/2015	05 anos	18.350
Transfarrapos	20/03/2019	03 anos	19.761
Campinense	20/09/2017	03 anos	18.350
Metaforte	20/04/2016	05 anos	16.938
Metaforte	20/04/2016	05 anos	16.938
			321.472

NOTA 12 – CUSTO DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo no valor de R\$ 2.321.615 (2018: R\$ 0) refere-se a baixa referente a venda do imóvel situado à Rua Leão Coroado, Nº 35 – Aguas Belas, realizada em 31.05.2019. Vide Nota Explicativa Nº 06.

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

NOTA 13 – DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	2019	2018
Pessoal	(73.663)	(88.570)
Manutenção e conservação	(27.755)	(52.459)
Aluguéis de máquinas e equipamentos	(27.601)	(31.591)
Energia	(15.462)	(9.244)
Serviços prestados PJ	(200.738)	(233.407)
Depreciação acumulada	(421.415)	(442.166)
Outras despesas	(157.882)	(178.868)
	<u>(924.516)</u>	<u>(1.036.305)</u>

NOTA 14 – DESPESAS TRIBUTÁRIAS

		2019	2018
Taxas diversas	(a)	(294.843)	(22.936)
IPTU		(135.751)	(148.670)
Operações diversas		(2.423)	-
INSS sobre autônomo		(1.577)	(198)
IPVA		(392)	-
		<u>(434.986)</u>	<u>(171.804)</u>

(a) Refere-se a pagamentos de taxas para: (i) análise de projeto junto ao Banco do Nordeste no valor de R\$ 114.096,00; (ii) registro de hipotecas e matrículas de Galpões no valor de R\$ 56.559,20; (iii) diversos valores referentes a taxas de bombeiro, licença ambiental, taxa de alienação fiduciária, taxa de averbação para demolição, taxa para obtenção de certidões, alvará para construção, dentre outros.

NOTA 15 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os valores do ativo, representados por caixa e equivalentes de caixa, bem como os valores do passivo, representados por empréstimos e financiamentos, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2019. A administração da Sociedade estima que os valores contábeis dos instrumentos financeiros registrados nas contas patrimoniais nesta data equivalem, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Sociedade não mantinha transações com instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2019.

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

NOTA 16 – COBERTURA DE SEGUROS

A Riacho Verde S.A. possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado de coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas, relativas as instalações em sua rede, foram contratadas por montantes consideradas suficientes pela administração da Sociedade para cobrir tais eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações. Em 31 de dezembro de 2019, o montante do prêmio contratado pela Riacho Verde S.A. é de R\$ 24.090.000, e a administração da Sociedade apresentava a seguinte apólice de seguro:

Bem segurado	Riscos cobertos	Montante de cobertura
Prédio	Incêndio / Raio / Explosão / Queda de Aeronave	20.000.000
	Responsabilidade Civil Operações	300.000
	Tumultos, Greves e Lock-Out	500.000
	Danos Elétricos	240.000
	Recomposição de Documentos	20.000
	Quebra de Vidros	20.000
	Anúncios Luminosos	10.000
	Vendaval / Fur / Cicl / Torn / Gran / Fumaca	2.000.000
	Perda ou Pagto. de Aluguel a Terceiros	1.000.000
		<u>24.090.000</u>

Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores, emitir opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto à adequação pela administração da Sociedade.

NOTA 17 – CONTINGÊNCIAS

Os cálculos do PIS, COFINS do Imposto de Renda, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido e dos demais tributos, bem como suas respectivas declarações e informações acessórias, exigíveis na forma da legislação vigente estão sujeitos à revisão por parte das autoridades fiscais em períodos e prazo variáveis em relação à respectiva data de pagamento ou entrega das declarações de rendimentos e das informações acessórias.

* * * * *

